

# **PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY (PFU)**

**Nazwa zadania:** Przebudowa targowiska miejskiego  
w Kętrzynie.

Działka nr 90/7 obręb 1 miasta Kętrzyn

**Adres obiektu:** ul. Jagiełły 1 w Kętrzynie

**Grupa robót:** CPV: 45000000-7

**Klasa robót:** obiekty handlowe CPV 45213112-1

**Kategoria robót:** targowiska zadaszone CPV 45123141-3

**Zamawiający:** Gmina Miejska Kętrzyn  
ul. Wojska Polskiego 11  
11-400 Kętrzyn

Spis zawartości programu funkcjonalno – użytkowego:

1. Część opisowa:

1.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

1.1.1. Charakterystyka stanu istniejącego obiektu.

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe.

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

1.2 Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

1.2.1 Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

1.2.2 Warunki wykonania i odbioru robót projektowych

2. Część informacyjna PFU.

**1. CZĘŚĆ OPISOWA**

**1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.**

Opracowanie dokumentacji projektowej na przebudowę targowiska miejskiego w Kętrzynie przy ul. Jagiełły 1 w zakresie oznaczonym w załączniku graficznym do niniejszego Programu funkcjonalno – użytkowego.

**W pracach należy uwzględnić:**

- zaprojektowanie połączenia dachów istniejących środkowych zadaszonych stoisk wraz z odprowadzeniem wody,
- obudowanie boków środkowych stoisk materiałem półprzezroczystym typu pleksi, z pozostawieniem otwartych wejść do hali,
- ciągła zabudowa bocznych boksów ekranem chroniącym od wiatru z materiału półprzezroczystego typu pleksi,
- usunięcie części betonowych stanowisk i stworzenie miejsca do wolnego handlu,

Sporządzenie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę i sporządzenie projektów wykonawczych wraz z

przedmiarami, kosztorysami, a także specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych - w wyniku, których mają powstać zamierzone projektami obiekty.

#### **1.1.1. Charakterystyka stanu istniejącego.**

Istniejący obiekt powstał 2012 roku w wyniku modernizacji lokalnego targowiska. Wykonano wybrukowane alejki, betonowe boksy handlowe zadaszane i niezadaszone. Na terenie targowiska wybudowano budynek z ogólnie dostępnymi ubikacjami i umywalkami. Cały teren ogrodzono. Targowisko jest obiektem całorocznym. Przy targowisku utworzono 50 miejsc parkingowych.

Targowisko jest:

- 1) utwardzone kostką typu polbruk;
- 2) oświetlone;
- 3) przyłączone do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej;
- 4) wyposażone w odpływy wody deszczowej oraz zadaszane stoiska, które zajmują ponad połowę powierzchni handlowej targowiska, miejsca parkingowe oraz urządzenia sanitarnohigieniczne

#### **1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.**

Teren stanowi działkę nr 90/7 obręb 1 miasta Kętrzyn.

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem wynosi 4084,70m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest własnością Gminy Miejskiej Kętrzyn, w dzierżawie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „KOMUNALNIK” Sp. z o. o. na podstawie umowy z dnia 28 lutego 2015 roku.

Teren targowiska objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który znajduje się na stronie Urzędu Miasta Kętrzyn ([www.miastoketrzyn.pl](http://www.miastoketrzyn.pl)) zakładka BIP – poradnik interesanta – planowanie przestrzenne i budownictwo).

#### **1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe.**

Planowana operacja dotyczy przebudowy istniejącego targowiska miejskiego w Kętrzynie ma na celu znaczne polepszenie warunków dla osób handlujących, szczególnie zwiększenie powierzchni dla rolników,

producentów i sprzedawców rolno – spożywczych której powierzchnia stanowi 51,92% powierzchni handlowej, osłonięcie handlujących od wiatru i deszczu , stworzenie większej możliwości wyboru miejsca do handlu (pod dachem, w hali, na otwartej przestrzeni, na istniejącym stanowisku, z własnego samochodu). Przebudowa ma na celu również wyposażenie targowiska w instalacje odnawialnego źródła energii, celem uzyskania ok. 40% zapotrzebowania na energię elektryczną i ciepłą.

Targowisko będzie obiektem całorocznym i ogólnodostępnym.

#### **1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno– użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.**

Zaprojektować połączenie istniejącego zadaszania boksów handlowych zlokalizowanych w centralnej części targowiska o łącznej długości ( $38\text{m}+13\text{m}=51\text{m}$ ) i szerokości 3m.

Zaprojektować osłonięcie zewnętrznych boków boksów zlokalizowanych w centralnej części targowiska z materiału przezroczystego typu pleksi. Długość boków 32m i 38m, szerokość 13m, wysokość ok.3m. Należy usunąć skrajne małe boksy w krótszym boku, wykonać narożne wsporniki i połączyć boki pod kątem prostym. Wykonać wejścia do hali z 4 stron o szerokości 3m każde. Dostosować istniejące oświetlenie do odpowiedniej wysokości wnętrza hali. Zaprojektować odwodnienie hali.

Zaprojektować miejsca do wolnego handlu, poprzez usunięcie betonowych stoisk w ilości 10 sztuk, zlokalizowanych w trójkącie przy budynku szaletu.

Zaprojektować zabudowę ciągłą bocznych boksów (wiatrołap) o długości 40mb.

Zaprojektować wyposażenie targowiska w odnawialne źródła energii typu instalacja fotowoltaiczna o mocy docelowej 18kW zostanie wykonana na dachach budynków szaletu. Jako źródło energii odnawialnej zastosowane zostaną moduły fotowoltaiczne monokrystaliczne PV o mocy 250W. Moduły zostaną zamocowane do specjalnie przygotowanej konstrukcji bazowej.

Planuje się wykonanie 1 układu o mocy 18 kW. Moduły PV należy połączyć ze sobą w odpowiednio dobrane 4 łańcuchy, 2 łańcuchy

o mocy 5kW każdy ( 1,2) i dwa łańcuchy o mocy 4kW każdy ( 3,4). W łańcuchu 3 ( 16 paneli) zastosować diody blokujące ( możliwość zacienienia od konstrukcji budynku).

Moduły PV będą mocowane na dachu, na konstrukcji ustawiając panele pod kątem 30° do połaci dachowej.

Prognoza roczna uzysku energii z instalacji fotowoltaicznej, o mocy 18,00kW wyniesie 15 900kWh.

## **1.2. Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia.**

### **1.2.1 Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych**

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynków i dachy miały zapewnioną trwałość.

Zastosowane materiały i wyroby budowlane i wykończeniowe podlegające certyfikacji powinny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną.

Detale połączeń nie ujęte w opracowaniu należy wykonywać zgodnie z zaleceniami producentów.

Wszystkie materiały budowlane użyte do budowy oraz urządzenia powinny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa lub deklarację zgodności.

Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i oprzewodowania powinny zapewnić odpowiednie użytkowanie. Osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie.

### **1.2.2 Warunki wykonania i odbioru robót projektowych**

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- Rozwiązania projektowe na etapie rozwiązań wstępnych, wymagań do uzyskania Decyzji pozwolenia na budowę
- Rozwiązań bieżących dotyczących układu funkcjonalnego na etapie projektowania
- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na

budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych - przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych. w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalnym oraz warunkami umowy.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych prac projektowych zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy, konsultacji i opinii zaawansowania projektu w zakresie wynikającym z postanowień umowy.

### **Odbiór dokumentacji projektowej:**

I etap – zatwierdzenie koncepcji przez Zamawiającego

II etap- odbiór dokumentacji przez Zamawiającego przed złożeniem dokumentacji do pozwolenia na budowę

Opracowanie powinno zawierać:

- 1) Aktualną mapę zasadniczą do celów projektowych
- 2) Projekt budowlany i wykonawczy /6 egz. + wersja elektroniczna(PDF)
- 3) Projekty branżowe oraz projekty rozwiązań kolizji jeśli zaistnieją kolizje z urządzeniami technicznymi i podziemnymi /6egz.+wersja elektroniczna(PDF)
- 4) Oddzielne przedmiary robót do każdej branży /3egzemplarzy + wersja elektroniczna(PDF)
- 5) Oddzielne kosztorysy inwestorskie do każdej branży /3egzemplarzy + wersja elektroniczna(PDF)
- 6) Szczegółową specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót dla każdej z branży /3egzemplarze + wersja elektroniczna(PDF)

## **2. Część informacyjna programu funkcjonalno – użytkowego.**

- Zamawiający posiada mapę sytuacyjno-wysokościową z naniesionym planem przebudowy istniejącego targowiska.
- Zamawiający oświadcza, że działki budowlane przeznaczone pod realizację zadania stanowią własność Gminy Miejskiej Kętrzyn (działka nr 90/7 obręb 1 miasta Kętrzyn.)
- Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (tekst jedno Dz. U. z 2016r, poz. 290 z późn. zm.), Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie

ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422), innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.